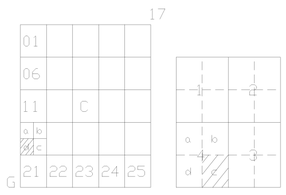

ÇANAKKALE
BOLAYIR
G17-c-16-d-4-c

G17-c-16-d-4-b

ÇANAKKALE İLİ, GELİBOLU İLÇESİ, BOLAYIR KÖYÜ 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ REVİZYONU

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1. TAMAMI SAROS KÖRFEZİ ÖZEL ÇEVRE KORUMA ALANINDA VE SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANINDA KALAN BU KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI, PLAN NOTLARI VE PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;

- BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE SAROS KÖRFEZİ ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ,
- "1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ"
- "3194 SAYILI İMAR KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 21.06.2005 TARİH VE 25852 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİ VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK "
- "3621 SAYILI KIYI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- "2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER"
- ENGELLİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT VE STANDARTLAR
- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ
- MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ
- 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU,
- KORUNAN ALANLARIN TESPİT, TESCİL VE ONAYINA İLİŞKİN USUL VE ESASLARA DAİR YÖNETMELİK,
- DOĞAL SİT ALANLARI KORUMA VE KULLANMA KOŞULLARI İLKE KARARLARI,
- DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ,
- KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK,
- ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ,
- SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
- YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK,
- İÇME SUYU TEMİN EDİLEN AKİFER VE KAYNAKLARIN KORUNMA ALANLARININ BELİRLENMESİ HAKKINDAKİ TEBLİĞ,
- MÜLGA BAŞBAKANLIĞIN 2006/27 SAYILI DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR KONULU GENELGESİ

İLE KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE HALEN YÜRÜRLÜKTE OLAN VEYA BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN MEVZUATA (KANUN, YÖNETMELİK, GENELGE, YÖNERGE, TÜZÜK, TEBLİĞ VE STANDARTLAR) UYULACAKTIR.

1.2. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 25. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 05.09.2012 TARİHLİ VE 413258 SAYILI YAZISI EKİNDE İŞARETLENEN GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. TAŞKIN ALANI OLARAK BELİRTİLEN VE KANAL İŞARETLENEN ALANLARDA; DSİ TARAFINDAN ÖNERİLEN STANDARTLARA UYGUN OLARAK TAŞKIN ÖNLEME TESİSLERİ YAPILIP TAŞKIN TEHLİKESİ GİDERİLDİKTEN SONRA İNŞAAT RUHSATI VERİLEBİLİR. ÖZEL MÜLKİYET SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN DERE VE KANAL GÜZERGÂHLARININ KAMUYA TERKİ YAPILMADAN İLGİLİ PARSELE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

1.3. PLAN KAPSAMINDA İNŞAAT ALANI NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.

1.4.İMAR UYGULAMASI SONUCU OLUŞACAK PARSELLERDEN EN FAZLA BİRİNİN ALANI MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE %10'U ORANINDA EKSİK DÜZENLENEBİLİR.

1.5. MÜLKİYET DÜZENİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK PARSELASYON DÜZENİNİ TANZİME İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

1.6. MEVCUT VE İNŞASI TAMAMLANAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE İHTİYACA CEVAP VEREBİLECEK ÖLÇEKTE VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİSSU KANALLARI AĞI (KANALİZASYON ŞEBEKESİ) VAR İSE, TESİSİN PİSSU KANALLARI BU AĞA BAĞLANACAKTIR. EĞER MEVCUT KANALİZASYON ŞEBEKESİ YOK İSE "LAĞIM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK"TE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL VEYA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ SIZDIRMASIZ PİSSU ÇUKURU (FOSSEPTİK) YAPILIP, PİSSU KANALLARI BURAYA BAĞLANACAKTIR. SIZDIRMAZ NİTELİKTEKİ FOSSEPTİKTE TOPLANAN ATIKSULAR VİDANJÖR VASITASI İLE ATIKSU ALTYAPI TESİSLERİNE VERİLECEKTİR.

1.7. ADA BAZLI KONUT ALANLARI İLE OTEL, GÜNÜBİRLİK TESİS VB. TURİZM KULLANIMLI PARSELLERDE YAPIYA İSKAN RUHSATI ALINMADAN ÖNCE PARSEL İÇERİSİNDEKİ AÇIK ALANLARIN DÜZENLEME VE BİTKİLENDİRİLMESİ İŞLEMİNİN TAMAMLANMASI ZORUNLUDUR.

- AÇIK ALAN DÜZENLEMESİNDE, PARSEL TOPLAMININ EN AZ %30'U KADAR ALAN HİÇ BİR YAPAY MALZEME İLE KAPLANMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ ÜZERİNE BİTKİLENDİRME VE DÜZENLEME YAPILARAK KORUNACAKTIR. BİTKİLENDİRMEDE YÖREYE UYGUN AĞAÇ TÜRLERİ İLE BİNAYI SAKLAYICI AMAÇLI DÜZENLEME ESASTIR.
- SÖZ KONUSU TOPRAK SAHANIN HER 20 M²'Sİ İÇİN YÖRESEL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN BİR AĞAÇ DİKİLMESİ ZORUNLUDUR. EĞER PARSELDE MEVCUT AĞAÇLAR VARSA BUNLAR GEREKLİ OLAN AĞAÇ SAYISINDAN DÜŞÜLÜR.

1.8. ÖN BAHÇE (ÇEKME) MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ KONUT ALANLARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ, OLUŞMUŞ CEPHE HATTI DİKKATE ALINARAK İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENİR.

1.9. SAHİL ŞERİDİNDE KIYI KENAR ÇİZGİSİNDEN İTİBAREN İLK 100 METRE İÇERİSİNDEKİ ALANLARDA 03.08.1990 TARİH VE 20594 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK'İN 16.MADDESİ UYARINCA 11 TEMMUZ 1992 TARİHİNDEN ÖNCE YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN VE/VEYA MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ VEYA İNŞAAT RUHSATI ALINARAK EN AZ SU BASMAN SEVİYESİNE KADAR İNŞAATI TAMAMLANMIŞ YAPILARDAKİ MÜKTESEP HAKLAR SAKLI OLUP, ESASLI TADİLAT YAPILAMAZ. YAPILAR EKONOMİK ÖMÜRLERİNİ TAMAMLADIKTAN SONRA BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

1.10. KOTLANDIRMAYA İLİŞKİN UYGULAMALARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.11. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 22/01/2013 TARİHİNDE ONAYLANAN "ÇANAKKALE İLİ, GELİBOLU İLÇESİ, BOLAYIR BELDESİ YERLEŞİM ALANININ 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.12. KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞ OLAN YAPILARIN BULUNDUĞU PARSELLER İLE BİTİŞİK PARSELLERE İLİŞKİN GERÇEKLEŞTİRİLECEK HER TÜRLÜ UYGULAMALARDA, YÜRÜRLÜKTE OLAN, TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNUN 05.11.1999 GÜN / 660 VE 664 SAYILI İLKE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KORUMA KURULUNDAN İZİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

1.13. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ"NDE BELİRTİLEN EMNİYET MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASINI TEMİNEN TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.

1.14. PLANDA GÖSTERİLEN MÜLKİYET HATLARI BİLGİ AMAÇLIDIR. KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VERİLERİ DİKKATE ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. MÜLKİYET HATLARI VE UYGULAMALAR İLE PLAN HATLARININ ÇAKIŞMAMASINDAN KAYNAKLI DURUMLARDA; YOLLARIN GÜZERGÂHINDA DARALTMA YAPILMAMASI KOŞULUYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, YOLA TERK YA DA YOLDAN İHDAS İŞLEMİNE GEREK OLMADAN MÜLKİYET SINIRLARI İLE İMAR PLANI HATLARI ARASINDAKİ ± 2M'YE KADAR OLAN FARKLILIKLARA YÖNELİK SAYISAL ORTAMDA DÜZENLEME YAPILARAK UYGULAMA YAPMAYA, TAŞIT VE YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 2 M'YE KADAR GENİŞLETEREK UYGULAMA YAPMAYA İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1.KONUT ALANLARI

- ADADAKİ YAPILAŞMANIN %50'SİNİN TAMAMLANMIŞ OLMASI VEYA KOMŞU PARSELLERİN YAPILAŞMIŞ OLMASI DURUMUNDA ASGARİ BİNA BÜYÜKLÜĞÜ VE ÇEKME MESAFELERİNİN SAĞLANMASI ŞARTIYLA MEVCUT PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE RUHSATLANDIRMA YAPILABİLİR. BU PARSELLERDE BİNA DERİNLİĞİ 7 METREDEN AZ ÇIKTIĞI DURUMLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİ EN AZ 2.00 METREDEN AZ OLMAYACAK ŞEKİLDE BİNA DERİNLİĞİ 7 METRE OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENEBİLİR.
- KONUT KULLANIMLI ALANLARDA ADA ÖLÇEĞİNDE VEYA BİR KAÇ ADANIN BİRLİKTE PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE TOPLAM İNŞAAT ALANIN %5'İNİ AŞMAMAK ŞARTIYLA KENDİ KULLANIMINA DÖNÜK SOSYAL TESİS, GÜNLÜK TİCARET, SU DEPOSU-TRAFO VB. TEKNİK ALTYAPI, SPORTİF VE REKREATİF KULLANIMLAR YAPILABİLİR.
- KONUT KULLANIMLI İMAR ADALARINDA BİNANIN OTURUM ALANINI AŞMAMAK VE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDIYLA 1 (BİR) BODRUM KAT YAPILABİLİR. BODRUM KATTA AYDINLATMA VE HAVALANDIRMA YOLA YÜZ VERMEYEN CEPHELERDEN EN FAZLA İKİSİNDE KRANGULEZ İLE ÇÖZÜLECEKTİR.
- 12 METRE VE ÜZERİNDEKİ TAŞIT YOLLARINA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE KONUT, AİLE İŞLETMECİLİĞİ ŞEKLİNDE PANSİYON VEYA GÜNÜBİRLİK İHTİYACA CEVAP VEREN TİCARET KULLANIMLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA VE ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.
- BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE BİNA CEPHELERİNDEN EN AZ 1 TANESİNİN ASGARİ CEPHE ŞARTINI SAĞLAMASI YETERLİDİR.

2.1.1. YERLEŞİK KONUT ALANI

2.1.1.1. YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BELİRTİLMEMİŞSE YAPILAR KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRINA 10 M, YOLLARA 5M, KOMŞU PARSEL SINIRLARINA EN AZ 3M YANAŞABİLİR.

2.1.1.2. "BOLAYIR KÖY İÇİ YERLEŞİM SINIRI" İÇERİSİNDEKİ ALANLARDA KALAN PARSELLERDE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR.

2.1.2. TİCARET-KONUT ALANI

2.1.2.1. TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET-KONUT KULLANIMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDAKİ KONUTLARIN YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARINDA TİCARET KULLANIMINA AÇILABİLİR. BU DURUMDA KONUT İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI GEREKMEKTEDİR.

2.1.3. GELİŞME KONUT ALANI

HER PARSELDE 1 (BİR) BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR. ADA BAZLI UYGULAMALARDA VEYA PARSELİN MİNUMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN EN AZ İKİ KATI VEYA DAHA BÜYÜK OLDUĞU DURUMLARDA, KONUT SAYISI PLAN İLE BELİRLENMİŞ ADANIN/PARSELİN MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE BÖLÜMÜ İLE ELDE EDİLEN SAYIYI AŞAMAZ. BU SAYININ KÜSURATININ 0.5'DEN AZ OLMASI HALİNDE BİR ALT TAMSAYIYA, 0.5 VE 0.5'TEN FAZLA OLMASI HALİNDE BİR ÜST TAMSAYIYA TAMAMLANIR. İKİ BİNA ARASI MESAFE 6 METREDEN AZ OLAMAZ.

GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI

- **A İŞARETLİ GELİŞME KONUT ALANLARINDA**,

- A-I LEJANTLI İMAR ADALARINDA, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ= 500 M², TAKS=0.15, KAKS=0.30, Y(ENÇOK)=2 KAT, ÖN BAHÇE MESAFESİ 5M, YAN BAHÇE MESAFESİ 3 M
- A-II LEJANTLI İMAR ADALARINDA, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ= 500 M², TAKS=0.15, KAKS=0.45, Y(ENÇOK)=3 KAT, ÖN BAHÇE MESAFESİ 5M, YAN BAHÇE MESAFESİ 3 M
- A-III LEJANTLI İMAR ADALARINDA, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ= 500 M², TAKS=0.20, KAKS=0.40, Y(ENÇOK)=2 KAT, ÖN BAHÇE MESAFESİ 5M, YAN BAHÇE MESAFESİ 3 M
- A-IV LEJANTLI İMAR ADALARINDA, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ= 500 M², TAKS=0.20, KAKS=0.60 Y(ENÇOK)=3 KAT ÖN BAHÇE MESAFESİ 5M, YAN BAHÇE MESAFESİ 3 M

- **B İŞARETLİ GELİŞME KONUT ALANLARINDA,**

- B-I LEJANTLI İMAR ADALARINDA, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ= 1000 M² , E=0.20 "Y(ENÇOK) "=6.50 M. (2 KAT)
- B-II LEJANTLI İMAR ADALARINDA, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ= 1000 M², TAKS=0.20, KAKS=0.60 Y(ENÇOK)=3 KAT ÖN BAHÇE MESAFESİ 5M, YAN BAHÇE MESAFESİ 3 M
- B-III LEJANTLI İMAR ADALARINDA, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ= 1000 M², TAKS=0.15, KAKS=0.30 Y(ENÇOK)=2 KAT ÖN BAHÇE MESAFESİ 5M, YAN BAHÇE MESAFESİ 3 M
- B-IV LEJANTLI İMAR ADALARINDA, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ= 1000 M² , TAKS=0.20, KAKS=0.40 Y(ENÇOK)=2 KAT ÖN BAHÇE MESAFESİ 5M, YAN BAHÇE MESAFESİ 3 M
- B-V LEJANTLI İMAR ADALARINDA, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ= 1000 M², TAKS=0.15, KAKS=0.45 Y(ENÇOK)=3 KAT ÖN BAHÇE MESAFESİ 5M, YAN BAHÇE MESAFESİ 3 M

- **C İŞARETLİ GELİŞME KONUT ALANLARINDA,**

MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ= 2000 M², E=0.15 "Y(ENÇOK)".= 6.50 M. (2 KAT)

2.2.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. TİCARET ALANI

BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLI TİCARET ALANI KAPSAMINDAKİ KULLANIMLAR İLE SPOR TESİSLERİ YAPILABİLİR. SANAYİ KULLANIMLARI İLE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI ETKİSİ OLAN DEPOLAMA KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

2.2.1.1. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;

- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 500 M²
- YAPI NİZAMI = AYRIK DÜZEN
- MAKSİMUM EMSAL (KAKS)= 0.50
- "Y(ENÇOK) "= 2 KAT

2.2.1.2. 15 METRE VE ÜZERİ OLAN ULAŞIM ARTERLERİ ÜZERİNDEKİ TİCARİ AMAÇLI YAPILANMALARDA; PARSELİN YOL KOTUNUN ALTINDA KOT ALMASI DURUMUNDA BU PARSELLERDE BİNALARA KOT YOLDAN VERİLİR. BU DURUMDA BİNANIN HER CEPHEDEN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ BODRUM KATLAR DAHİL 10.50 M'Yİ GEÇEMEZ.

2.2.1.3. TİCARET ALANLARINDA EN FAZLA 1 (BİR) BODRUM KAT YAPILABİLİR.

2.2.1.4. ASMA KAT YAPILABİLİR. ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE "Y(ENÇOK) " DEĞERİNE 2.50 M EKLENİR.

2.2.1.5. TİCARET ALANLARINDA PLANDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİNİ AŞMAMAK VE İKİ BİNA ARASI MESAFE 6.00M'DEN AZ OLMAMAK KAYDIYLA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

2.2.2. TERMİNAL (OTOGAR)

BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLI TERMİNAL (OTOGAR) KAPSAMINDAKİ KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;

- MAKSİMUM EMSAL (KAKS)=1.00
- Y(ENÇOK)= 3 KAT

2.2.3. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.3.1. BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLI KONUTDIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI KAPSAMINDAKİ KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;

- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ =2000 M²'
- MAKSİMUM EMSAL (KAKS)=0.50
- YENÇOK: 3 KAT,
- MAKSİMUM SU BASMAN KOTU 0,50 METRE VE MAKSİMUM PARAPET YÜKSEKLİĞİ +0.50 METRE'DİR. SU BASMAN VE PARAPET YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR.

2.2.3.2.ÜST KATI İLE İÇTEN BAĞLANTILI VE DEPO OLARAK KULLANILAN VE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN BİR BODRUM KAT YAPILABİLİR

2.2.4. PAZAR ALANI

KENTİN İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE HAFTANIN BELİRLİ GÜNLERİNDE VE/VEYA KALICI OLMAK ÜZERE KURULAN KAPALI-AÇIK PAZAR YERLERİNİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLAR İÇERİSİNDE GÜVENLİK VE KONTROLÜ SAĞLAMAK AMACIYLA ZABITA VE DANIŞMA AYRICA MUHTARLIK HİZMET BİNASI, SERGİ ÜNİTELERİ, SATIŞ ÜNİTELERİ, WC VB. KULLANILMAR YER ALABİLİR. PAZAR KURULMADIĞI GÜNLERDE OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA BİNALAR DIŞINDA ÖRTÜ AMAÇLI YAPILAN KULLANIMLAR VE SİMGESEL ÖĞELER EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR. YÜKSEKLİKLER FONKSİYONA GÖRE İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENİR.

PAZAR ALANLARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNDE GİRİŞ KAPISI YAPILARI, ANITSAL YAPILAR, BEKÇİ KULÜBESİ, KONTROL BİRİMLERİ, TRAFO VE OTOPARK RAMPASI YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;

- MAKSİMUM EMSAL (KAKS) =0.40
- "Y(ENÇOK)": 5.50 METRE(1 KAT)
- YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ AŞMAYAN BİR BODRUM KAT YAPILABİLİR.

2.2.5. RESMİ KURUM ALANI

BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLI RESMİ KURUM ALANI KAPSAMINDAKİ KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

RESMİ KURUM ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;

- MAKSİMUM EMSAL (KAKS)= 0.80
- "Y(ENÇOK) "= 2 KAT

2.2.6. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

2.2.6.1. BU ALANLARDA AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI, SERVİS BİRİMLERİ, MARKET, LOKANTA, ÇAY SALONU VB. TESİSLER YAPILABİLİR. KONAKLAMA TESİSİ YAPILAMAZ. ELEKTRİK ENERJİSİ İLE ÇALIŞAN ARAÇLARIN ŞARJ EDİLMELERİ İÇİN, İLGİLİ ELEKTRİK KURUMUNUN, OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE OTOPARKLAR, AKARYAKIT İSTASYONLARI VEYA DİĞER UYGUN YERLERDE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ YERİ YAPILABİLİR.

2.2.6.2. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINDA PETROL PİYASASI KANUNU VE PETROL PİYASASI LİSANS YÖNETMELİĞİ, İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE İLGİLİ STANDARTLARA UYULACAKTIR.

2.2.6.3. AKARYAKIT VE LPG ISTASYONLARINDA YAPILACAK OLAN KANOPILERIN YÜKSEKLIĞI, HAZIRLANACAK MİMARİ PROJESINE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ GİBİDİR;

- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ= 3000 M²
- MAKSİMUM EMSAL (KAKS)= 0.50
- Y(ENÇOK) = 2 KAT
- ASMA KAT YAPILABİLİR.

2.2.7. KÜÇÜK SANAYİ ALANI

2.2.7.1. BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLI KÜÇÜK SANAYİ ALANI KAPSAMINDAKİ KULLANIMLAR YAPILABİLİR. 1593 SAYILI "UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ"NE UYGUN OLARAK, ÇEVRE VE SAĞLIK KOŞULLARI AÇISINDAN AYRILMALARI VE GRUPLAŞMALARI GEREKLİ GÖRÜLEN İŞ ÜNİTELERİNİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

2.2.7.2. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA GEREKSİNİME YÖNELİK OLARAK YÖNETİM VE İDARİ MERKEZLER YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;

- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ= 500 M²
- MAKSİMUM EMSAL (KAKS)= 0.50
- Y(ENÇOK) = 3 KAT
- ASMA KAT YAPILABİLİR.

2.2.8. ASKERİ ALAN VE ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ

2.2.8.1.ASKERİ ALANLAR, ASKERİ YASAK VE ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİNDE, "ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.2.8.2.PLANDA (*) İŞARETİ İLE BELİRTİLMİŞ ALANDA 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİNİN 17. MADDESİ HÜKÜMLERİ UYGULANABİLİR.

2.3.TURİZM ALANLARI

2.3.1. OTEL ALANI

2.3.1.1. BU ALANLARDA OTEL TÜRÜNDE TURİZM TESİSLERİ İLE TAMAMLAYICI TESİSLER YER ALABİLİR. "OTEL ALANI" OLARAK PLANLANMIŞ ALANLARDA YAPILAN TURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ. TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU YAZILACAKTIR. "TURİZM TESİSİ TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK ONAYLANMIŞTIR. KAT MÜLKİYETLERİNE VE KAT İRTİFAKINA KONU EDİLEMEZ" ŞERHİ DÜŞÜLMEDEN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

2.3.1.2. BU ALANLARDA "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİ VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK " HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, YÖNETMELİK'TE BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

2.3.1.3. TESİSAT KATI YAPILMASI HALİNDE YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 1.80 M'DİR. TESİSAT KATI KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ. ANCAK MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİLDİR.

2.3.1.4. TESİSLERDE LOBİ YA DA RESEPSİYONUN YÜKSEK YAPILMASI HALİNDE YALNIZCA BU BLOKTA SAÇAK KOTUNA 1.00M İLAVE EDİLİR. BUNUN DIŞINDAKİ HALLERDE HİÇBİR ŞEKİLDE SAÇAK KOTU VE KAT SAYISI GEÇİLEMEZ.

2.3.1.5. İNŞAAT CEPHESİ VE İNŞAAT DERİNLİĞİ YÖRESEL MİMARİ VE YAPILAŞMA DOKUSU DİKKATE ALINARAK TASARLANACAKTIR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ GİBİDİR;

- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ =1000 M²
- YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANDA AKSİNE BİR DÜZENLEME YOKSA, YOLLARDAN VE KOMŞU PARSEL SINIRINDAN 5M'DİR.
- PARSEL İÇERİSİNDE BİRDEN FAZLA BLOK YAPILMASI DURUMUNDA İKİ BLOK ARASINDAKİ MESAFE EN AZ 6.5 M`DİR.
- MAKSİMUM EMSAL (KAKS)= 0.45,
- "Y(ENÇOK) "= 3 KAT
- BLOK BOYU 30 M'Yİ, CEPHEDE DEVAMLILIK İSE 15 M'Yİ GEÇMEYECEKTİR.
- YAPININ TABİİ ZEMİN ORTALAMA KOTU ÜSTÜNDE VE ALTINDA KALAN GÖRÜNEN KAT YÜKSEKLİĞİ (BODRUM KAT HARİÇ) TOPLAMI MAKSİMUM 11.50 M 'DİR. (3 KAT).
- HER DURUMDA OLUŞAN BODRUM KAT BİNA İZDÜŞÜMÜNÜ GEÇEMEZ.
- EĞİMDEN KAYNAKLI ZORUNLU AÇIĞA ÇIKAN EN FAZLA 2 BODRUM KAT YAPILABİLİR.

2.3.2. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

2.3.2.1. BU ALANLARDA KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMEYEN; DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, GOLF ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ ve EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR SU OYUNLARI PARKI VE EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN 20 M² Yİ GEÇMEYEN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİNİ İÇEREN YAPI VE TESİSLER YER ALABİLİR.

2.3.2.2. SAHİL ŞERİDİNDE KALAN BU TÜRDEKİ KULLANIMLAR İÇİN 3621 SAYILI "KIYI KANUNU ve UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULUR.

- MAKSİMUM EMSAL (KAKS)= 0.05
- "Y(ENÇOK) "=4.50M (1 KAT) ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE "Y(ENÇOK) "=5.50 (1 KAT)
- TOPLAM İNŞAAT ALANI NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.
- BU ALANLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M² 'DİR.

2.3.2.3 PLANDA TURİZM TESİSLERİNİN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDEKİ GÜNÜBİRLİK TESİS KULLANIMLARININ BULUNDUĞU ALANLARDA, YAPILACAK PARSELASYON/İMAR UYGULAMALARINDA PLANDA GÖSTERİLEN GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI VE OTEL ALANINI AYIRAN KADEME HATTI, KULLANIM AYRIM ÇİZGİSİDİR. İFRAZ HATTI OLARAK DEĞERLENDİRİLMEZ. AYNI PARSEL